



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

---

## TRIBUNALE DI BARI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 625/2015 del R.G.E.

promossa da

***Sig.re***

*, residente a Modugno alla Via*

*C.F.*

*rappresentato e difeso dall'avv. Gregorio De Palma, domiciliato in Bari alla*

*via della Repubblica n. 82*

contro



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## SOMMARIO

---

<b>TRIBUNALE DI BARI.....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>LOTTO A   DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>4</b>
DATI CATASTALI.....	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	8
TITOLARITA' E CONFINI.....	8
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	9
CORRISPONDENZA CATASTALE .....	11
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE .....	12
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI .....	12
REGOLARITA' EDILIZIA .....	13
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	14
PROVENIENZE VENTENNALI .....	14
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE .....	17
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SANATORIA OPERE ABUSIVE .....	18
<b>STIMA DEL LOTTO A .....</b>	<b>18</b>
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....</b>	<b>26</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2016 DEL R.G.E. – LOTTO A .....</b>	<b>30</b>
LOTTO A - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.129,88.....	30
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....</b>	<b>33</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>34</b>
<b>RILIEVO.....</b>	<b>35</b>



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- A. immobile sito nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censito al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 1154 sub.1, in corso di costruzione.
- B. immobile sito nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censito al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.4, abitazione in villini con relative aree scoperte.
- C. immobile sito nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censito al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.2, lastrico solare.
- D. immobile sito nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censito al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.5, negozi e botteghe.
- E. immobile sito nel comune di Sannicandro di Bari, censito al Catasto Terreni del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 719, uliveto.
- F. immobile sito nel comune di Sannicandro di Bari, censito al Catasto Terreni del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 15 p.Ila 45, uliveto.
- G. immobile sito nel comune di Sannicandro di Bari, censito al Catasto Terreni del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 15 p.Ila 408, uliveto.

Al fine di valutare singolarmente i quattro lotti, si è proceduto alla stesura di relazioni separate, ognuno per ciascun bene, nel quale sono descritte le caratteristiche specifiche richieste dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

## LOTTO A | DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

---

---

Il lotto A è costituito dai seguenti immobili:

**A. L'immobile sito in c.da Calambra n.14** censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 1154 sub.1, risulta essere ancora in costruzione. Stando alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, per l'immobile in questione è stato richiesto il condono delle opere abusive realizzate con pratica n. prot. 1509 del 30/01/2004 avvalendosi della L. n. 326 del 24/11/2003. A causa della carenza della documentazione richiesta dall'ufficio tecnico comunale ad integrazione della domanda di condono presentata, la concessione



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

in sanatoria non è stata concessa e durante il sopralluogo effettuato in data 11/07/2016, si è potuto appurare che l'immobile in oggetto versa nelle stesse condizioni (da sanare) in cui versava nel 2004 così come si evince dal confronto delle foto attuali con le foto allegate alla pratica del 2004.

L'abuso edilizio di cui sopra consiste nella realizzazione di una costruzione costituita da un piano fuori terra e realizzata con struttura mista, in muratura portante di tufo e pilastri in cls, mentre le coperture sono costituite da travi in legno sormontate da una lamiera grecata. L'immobile come precedentemente detto risulta essere incompiuto: è privo di impianti tecnologici e finiture di qualsiasi tipo (foto a-b-c-d-e-f)

**B. L'immobile** censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.lla 144 sub.4., consistente in un'abitazione al piano rialzato con area pertinenziale scoperta circostante. Attraverso un piccolo percorso pedonale si accede al vano scale dell'immobile (foto 1). L'accesso all'appartamento avviene salendo una rampa di scale (foto 2). L'ingresso all'immobile avviene attraverso una porta in legno non blindata (foto 3). Superata quest'ultima, si accede ad un disimpegno (foto 4) privo di aerilluminazione naturale. Di qui, si prosegue verso il soggiorno-sala da pranzo con ampia cucina (foto 5-6) aventi affaccio sia verso nord che verso ovest. Alcune finestre situate lungo le pareti di tali ambienti consentono l'accesso al balcone esterno girante lungo i lati nord e ovest dell'edificio. A tale balcone si può accedere anche attraverso alcuni gradini direttamente comunicanti con il giardino circostante l'edificio.

Proseguendo verso l'ala sud dell'abitazione, si giunge prima al wc con affaccio verso est (foto 7) e poi alle due stanze da letto entrambe con affaccio verso sud e comunicanti con un balcone esterno (foto 8-9).

Ritornando nel vano scala e scendendo nuovamente a quota terreno, è possibile proseguire verso la cantina situata al piano seminterrato (foto 10) costituita da un piccolo vano (foto 11-12) aerilluminato naturalmente tramite aperture orientate verso est e sud, ed un ampio sottoscala ad uso deposito.

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono di unica tipologia in tutte le stanze, fatta eccezione i servizi igienici. In entrambi i casi sono in gres porcellanato come anche i rivestimenti li dove presenti sulle pareti (wc e cucina). L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas esterna e bruciatura gpl e camino a legni situato nel soggiorno-sala da pranzo non collegato all'impianto di riscaldamento. Sono inoltre presenti split per l'aria condizionata, nella misura di uno per stanza. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compreso il wc. Le porte interne sono in legno compresa quella



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

d'ingresso e le porte del piano cantina. Tutti gli infissi presenti sono in ferro non a taglio termico e sono dotati di zanzariere e persiane esterne. Le ringhiere dei balconi sono in ferro e la pavimentazione degli stessi in monocottura per esterni. L'impianto idrico-fognante e quello elettrico sono a norma, ma non di recente realizzazione. Lungo il balcone esterno, accessibile dalla cucina, è inoltre collocato l'attacco lavatrice.

Per quanto riguarda, l'area circostante pertinenziale, essa è adibita a giardino con pergolato in legno ubicato a nord lungo il prospetto principale dell'edificio (foto 18-19). L'intera area è recintata ed è accessibile da due diversi cancelli carrabili: il primo collega direttamente il fronte strada con l'abitazione (foto 27); il secondo invece conduce al retro dell'edificio e quindi ai terreni e agli immobili ivi ubicati (foto 28-29)

**C.** Al lastrico solare si accede tramite il vano scale comune di cui sopra (foto 13). Salendo le scale si giunge ad un pianerottolo dal quale si può accedere sia al lastrico solare che ad un vano ripostiglio creato nel vano scala stesso (foto 14). Secondo la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, con istanza di autorizzazione edilizia del 24/10/1997, è stata autorizzata la realizzazione di una tettoia metallica a parziale copertura del lastrico solare a condizione, secondo quanto riportato nella pratica stessa, che la su citata copertura rimanesse completamente aperta su tutti i lati. Allo stato attuale, dalla porta ubicata sul pianerottolo finale del vano scala si accede ad un vano deposito coperto da una tettoia metallica ma completamente chiuso su tutti i lati da pannelli in pvc e finestre montate sul parapetto di copertura esistente (foto 15). Da un'ulteriore porta ubicata lungo il lato nord di tale vano si accede infine alla restante parte del lastrico solare non coperta (foto 16-17).

**D.** L'immobile censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.lla 144 sub.5 è ubicato al piano seminterrato dell'edificio precedentemente descritto e vi si accede attraverso accesso indipendente ubicato lungo il prospetto nord su fronte strada, percorrendo una piccola rampa (foto 20). Il locale, destinato ad uso commerciale, è costituito da un vano principale aeroilluminato naturalmente da finestre collocate lungo la parete ovest e dalla porta d'ingresso lungo il lato nord (foto 21-22-23). Ad est tale vano è confinante con il vano scala che conduce ai piano superiori dell'edificio su citato. Proseguendo verso sud, si accede ad un disimpegno (foto 24) lungo il quale si aprono due porte, la prima dà accesso un piccolo vano ad uso deposito con affaccio verso ovest (foto 25); la seconda invece conduce nel wc con affaccio verso sud (foto 26). I pavimenti sono in marmette. L'impianto elettrico è a norma e di recente installazione. I rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato. Il locale è dotato di impianto di ventilazione forzata.



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

**E.** Il foglio 17 p.la 719 così come riportato al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari, è costituito da un terreno a prevalente destinazione uliveto. Sia in tale area che nella porzione di terreno **facente parte della particelle 144, ubicata nella zona retrostante l'edificio** precedentemente descritto, sono allocate strutture amovibili (gabbie e vasche gonfiabili) destinate alla **coltivazione di alcune specie arboree acquatiche e all'allevamento di specie volatili e marine, per il quale i proprietari dichiarano di avere le dovute licenze (foto 30-31-32-33-34-35-36-37).**

Si precisa che la particella 719 è stata considerata facente parte del lotto A in quanto a causa della **la sua collocazione non è possibile l'accesso alla stessa direttamente da una strada ma soltanto** attraverso le particelle ad essa limitrofe. Se fosse stata considerata in un lotto a parte, si sarebbe generata **una condizione di servitù di passaggio per l'accesso al terreno, deprezzando** ulteriormente il valore reale sia della particella in questione che delle particelle 144 e 1154 limitrofe.

**La particella 1154 invece, è stata considerata all'interno del lotto A per gli stessi motivi sopra citati** in riferimento alla particella 719.

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

- immobile ubicato in c.da Calambra n.14 - Sannicandro di Bari, in corso di costruzione.
- abitazione e relative aree scoperte ubicata in c.da Calambra n.14 - Sannicandro di Bari – piano rialzato con cantina al piano seminterrato;
- lastrico solare ubicato in c.da Calambra n.14 - Sannicandro di Bari – piano primo;
- locale commerciale ubicato in c.da Calambra n.1 - Sannicandro di Bari – piano seminterrato;

### **DATI CATASTALI**

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI CLASSAMENTO</b>					
	<b>SEZ. URB.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTIC.</b>	<b>SUB</b>	<b>ZONA CENS.</b>	<b>MICRO ZONA</b>	<b>CATEG.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSIST.</b>	<b>RENDITA</b>
<b>1</b>		<b>17</b>	<b>144</b>	<b>2</b>			<b>LASTRICO SOLARE</b>			



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

2		17	144	4			A/7	2	5 vani	€ 296,96	
3		17	144	5			C/1	1	46 mq	€ 539,28	
<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>											
	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI CLASSAMENTO</b>						
	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB</b>	<b>PORZ</b>	<b>QUALITA' CLASSE</b>	<b>SUP.</b>			<b>DEDUZ.</b>	<b>REDDITO</b>	
						<b>ha</b>	<b>are</b>	<b>ca</b>		<b>DOMIN.</b>	<b>AGRA.</b>
4	17	719			ULIVETO		11	48		€ 4,45	€ 3,56

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui insistono i beni oggetto di pignoramento, distinta al catasto terreni e fabbricati al foglio 17 particella 144 e 719, ricade all'interno delle seguenti zone:

- Piano Regolatore Generale: Zona residenziale di espansione C, sottozona C3 (nuova espansione residenziale) – comparto C09b.
- L'appezzamento non ricade in alvei fluviali attivi e aree golenali o in fascia di pertinenza fluviale del PAI approvato.
- Non ricade in alcuna area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al PPTR approvato.
- Non ricade in alcuna area soggetta a vincolo di Alta, Media o Bassa Pericolosità Idraulica del PAI approvato.

## **TITOLARITA' E CONFINI**

---

I beni censiti al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 ptc 144 sub 2-4-5, ptc 1154 e ptc 719 appartengono ai seguenti esecutati:

Riguardo gli immobili al Fg 17 ptc 144 e 1154, il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

(1/3 nuda proprietà)

(1/3 nuda proprietà)

(1/3 nuda proprietà)





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

➤ (usufrutto)

Riguardo gli immobili al Fg 17 ptc 719, il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

➤ (1/3 proprietà)

➤ (1/3 proprietà)

➤ (1/3 proprietà)

➤ (usufrutto)

I beni oggetto di procedura confinano:

- a est con terreni di altra proprietà;
- a sud con terreno di altra proprietà;
- a ovest con terreno di altra proprietà;
- a nord con Via Calambra.

## **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

---

FG. 17 PTC 144 SUB 4: ABITAZIONE

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. NETTA (mq)</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>INCIDENZA</b>	<b>SUP. CONVENZIONALE (mq)</b>	<b>ALTEZZA UTILE (m)</b>	<b>ESPOSIZIONE</b>	<b>STATO</b>
<b>SOGGIORNO/ PRANZO/CUCINA</b>	<b>27.61</b>	<b>31.95</b>	<b>100%</b>	<b>31.95</b>	<b>2.85</b>	<b>N/N-W</b>	<b>BUONO</b>
<b>DISIMPEGNO</b>	<b>4.72</b>	<b>5.62</b>	<b>100%</b>	<b>5.62</b>	<b>2.85</b>	<b>S-E</b>	<b>BUONO</b>
<b>LETTO 1</b>	<b>16.27</b>	<b>19.40</b>	<b>100%</b>	<b>19.40</b>	<b>2.85</b>	<b>S-W</b>	<b>BUONO</b>
<b>LETTO 2</b>	<b>12.13</b>	<b>14.60</b>	<b>100%</b>	<b>14.60</b>	<b>2.85</b>	<b>S-E</b>	<b>BUONO</b>
<b>WC</b>	<b>3.81</b>	<b>4.73</b>	<b>100%</b>	<b>4.73</b>	<b>2.85</b>	<b>S-E</b>	<b>BUONO</b>
<b>VANO SCALE</b>	<b>9.67</b>	<b>12.30</b>	<b>100%</b>	<b>12.30</b>	<b>6.0</b>	<b>N-E</b>	<b>BUONO</b>
<b>CANTINA</b>	<b>12.04</b>	<b>15.01</b>	<b>20%</b>	<b>3.00</b>	<b>2.7</b>	<b>S-E</b>	<b>BUONO</b>
<b>DEPOSITO</b>	<b>5.39</b>	<b>7.41</b>	<b>20%</b>	<b>1.48</b>	<b>1.7</b>	<b>N-E</b>	<b>BUONO</b>
<b>BALCONE 1</b>	<b>18.94</b>	<b>-----</b>	<b>25%</b>	<b>4.73</b>	<b>-----</b>	<b>N/N-W</b>	<b>BUONO</b>
<b>BALCONE 2</b>	<b>8.30</b>	<b>-----</b>	<b>25%</b>	<b>2.07</b>	<b>-----</b>	<b>S-E</b>	<b>BUONO</b>



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>	<b>99.88</b>	-----	-----	-----
--	--------------	-------	-------	-------

FG. 17PTC 144 SUB 4: AREA DI PERTINENZA CIRCOSTANTE

PTC	SUPERFICIE (mq)	INCIDENZA (fino a 25 mq)	SUP. CONVENZ. (mq)	INCIDENZA sull'eccedenza	SUP. CONVENZ. (mq)	TOT. SUP. CONVENZ.
<b>PTC 144</b>	<b>1843.04</b>	<b>10%</b>	<b>2,5</b>	<b>2%</b>	<b>36.36</b>	<b>38.86</b>

FG. 17 PTC 144 SUB 2

DESTINAZIONE	SUP. (mq)	INCIDENZA (fino a 25 mq)	SUP. CONVENZION ALE (mq)	INCIDENZA sull'eccedenza	SUP. CONVENZ. (mq)	TOT. SUP. CONVENZ
<b>LASTRICO SOLARE</b>	<b>112.00</b>	<b>25%</b>	<b>6.25</b>	<b>10%</b>	<b>8.7</b>	<b>14.95</b>

FG. 17 PTC 144 SUB 5

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
<b>LOCALE COMMERCIALE</b>	<b>31.45</b>	<b>36.50</b>	<b>100%</b>	<b>36.50</b>	<b>2.70</b>	<b>N/N-W</b>	<b>OTTIMO</b>
<b>WC</b>	<b>4.98</b>	<b>6.93</b>	<b>100%</b>	<b>6.93</b>	<b>2.70</b>	<b>S-W</b>	<b>OTTIMO</b>
<b>MAGAZZINO</b>	<b>7.35</b>	<b>8.86</b>	<b>100%</b>	<b>8.86</b>	<b>2.70</b>	<b>W</b>	<b>BUONO</b>
<b>DISIMPEGNO</b>	<b>4.58</b>	<b>5.71</b>	<b>100%</b>	<b>5.71</b>	<b>2.70</b>	<b>S-E</b>	<b>OTTIMO</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>				<b>58.00</b>	-----	-----	-----

	Abitazione in villini	Lastrico solare	Area di pertinenza circostante	Locale commerciale
	<b>99.88</b>	<b>14.95</b>	<b>38.86</b>	<b>58.00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>	<b>211.69</b>			



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

AREA INCOLTA: FG 17 PTC 1154

<b>N. PARTICELLA</b>	<b>TIPOLOGIA COLTURA</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>
<b>PTC 1154</b>	<b>INCOLTO</b>	<b>245.00</b>

TERRENO: FG. 17 PTC 719

<b>N. PARTICELLA</b>	<b>TIPOLOGIA COLTURA</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>
<b>PTC 719</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>1148.00</b>

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

---

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 11/07/2016 e dal confronto con la documentazione catastale e tecnica reperita, si precisa che sono state riscontrate diverse difformità, come di seguito elencato:

- In merito al sub 4 (abitazione) si è riscontrato l'abbattimento della tramezzatura dividente la cucina dal vano adiacente e la chiusura dell'accesso a quest'ultimo dal disimpegno d'ingresso, con conseguente **realizzazione dell'ambiente unico cucina-sala pranzo – soggiorno** come riportato sul rilievo allegato.
- Sempre in riferimento al sub 4, al piano seminterrato non vi è traccia del muro nel sottoscala **che divide per l'appunto il vano scala dal ripostiglio; inoltre attualmente all'interno della cantina è stato rilevato un piccolo varco di comunicazione con il disimpegno dell'adiacente locale commerciale accatastato al sub 5, non riportato nelle planimetrie catastali.**
- In merito al sub 5 (locale commerciale), a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, non vi è traccia di un locale anti wc e di un locale spogliatoio, ma come riportato nel rilievo allegato, è stato realizzato un locale magazzino con ampio accesso a porte scorrevoli. Si ribadisce inoltre quanto riportato al punto precedente, ossia la comunicazione tra il disimpegno e il locale cantina del sub 4.
- In merito al sub 2 (lastrico solare), quanto ad oggi rilevato risulta essere in completa difformità con la planimetria catastale, lì dove non è riportata alcuna chiusura o copertura del lastrico stesso, **ma un'unica superficie scoperta.**



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- In merito alla particella 1154 si ribadisce quanto già esposto nel paragrafo "descrizione dell'immobile". La particella pur essendo accatastata come categoria "in corso di costruzione", di fatto non è ancora stata sanata rispetto alla domanda di condono presentata nel 2004. Ne consegue che catastalmente è stato riportata soltanto la sagoma della particella senza poterne definire la reale consistenza catastale (numero vani etc).

Tali difformità, **oltre a trovare riscontro nella documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale**, sono evidenziate nelle foto allegate alla presente relazione a firma dello scrivente C.T.U.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

---

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo medio generale buono. Tutti i vani presentano finiture comuni in buone condizioni. La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi, lì dove alcuni ambienti sono presenti fenomeni di condensa sui muri o sulle volte dei soffitti, nonché delle dotazioni impiantistiche presenti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI**

---

Per quanto riguarda l'abitazione in villini con annesso lastrico solare e locale commerciale:

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "**Consistenza dell'immobile**";
- Strutture verticali: muratura portante
- Pareti esterne ed interne: intonacate a civile.
- Pavimentazione interna: gres e marmette
- Wc (**sia dell'abitazione che del locale commerciale**): pavimento e rivestimento in gres. Il wc è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca o doccia. Impianto idrico-fognante funzionante.
- Attacco lavatrice esterno su balcone
- Infissi interni: porte in legno.
- Infissi esterni: finestre in ferro con persiane esterne
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante funzionanti. Rilevata la presenza di impianto citofonico. Impianto termico dotato di caldaia a gas e bruciatore gpl



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

ubicato esternamente; termosifoni in ghisa distribuiti in ogni vano. Split per il condizionamento estivo. Camino a legna non collegato all'impianto di riscaldamento.

Sul terreno al Fg 17 ptc 719 e sull'area al Fg 17 ptc 1154 insiste una reale servitù di passaggio consistente nell'attraversamento dell'area pertinenziale facente parte della ptc 144 alla quale si accede da via Calambra n.14.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. La documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sannicandro di Bari, non ha evidenziato la presenza di alcun certificato di agibilità. Il locale periziato risulta esser stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta di Concessione Edilizia n. 92 del 10/07/1985, rilasciata dalla Commissione Edilizia del Comune di Sannicandro di Bari in data 28/04/1988;
- Istanza di Autorizzazione edilizia prot. 10120 del 26/08/1996, rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari in data 01/10/1996 con concessione n.171;
- Istanza di Autorizzazione edilizia prot. 195-A del 10/10/1997, rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari in data 06/03/1998 con concessione n.28;
- Richiesta di Sanatoria edilizia per abuso prot. 4988 del 31/03/2004;
- Permesso di costruire n.28/13, pratica edilizia n.68/08 rilasciato dal Comune di Sannicandro DI Bari il 03/09/2013.

Ribadendo nuovamente quanto riportato al paragrafo precedente, si precisa inoltre quanto segue:

- In merito al sub 4 (abitazione) e per quanto riguarda l'abitazione ala piano rialzato, l'accatastamento corrisponde pienamente a quanto riportato nella concessione edilizia del 1988 e quindi in completa difformità con la conformazione attuale rilevata degli spazi interni; discorso a parte va invece fatto per il piano seminterrato dove era prevista una cisterna d'acqua potabile adiacentemente al vano scala, non vi era la presenza di una cantina né di un ripostiglio
- In merito al sub 2 (lastrico solare), secondo quanto riportato nell'autorizzazione edilizia del 1998, la copertura del lastrico solare non avrebbe dovuto costituire volumetria aggiuntiva in quanto aperta su tutti i lati e non come realmente rilevato in fase di sopralluogo.
- In merito al sub 5 (locale commerciale), il PdC del 2013 presenta la stessa conformazione dei vani interni così come accatastata ma non conforme a quanto realizzato come già esplicitato precedentemente (vedi paragrafo precedente).



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- La richiesta di sanatoria delle opere abusive realizzate sulla particella 1154 (pratica edilizia del 2004), non ha trovato seguito in quanto carente di parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ne consegue che ad oggi, i locali visionati in fase di sopralluogo, non sono ancora stati condonati.

Le suddette difformità implicano la necessità di provvedere all'aggiornamento della situazione catastale lì dove possibile sanando le difformità e il ripristino delle condizioni originarie degli immobili, lì dove le difformità non possono essere sanate.

Per quanto riguarda la diversa conformazione degli spazi interni sarà predisposta una C.I.L.A. con pagamento di sanzione in quanto intervento di cui all'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

Per la chiusura del lastrico solare, avendo chiuso su tutti i lati uno spazio coperto e quindi avendo realizzato maggiore volumetria, soltanto dopo aver accertato la disponibilità di volumetria residua sul lotto e il rispetto delle norme edilizie riportate nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di Sannicandro (con particolare riferimento all'altezza massima degli edifici nella zona in oggetto), sarà possibile sanare l'abuso edilizio con opportuna pratica in sanatoria, S.C.I.A con pagamento di sanzione in quanto intervento di cui all'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda l'edificio realizzato sulla particella 1154, è possibile integrare la documentazione richiesta dal Comune di Sannicandro di Bari a corredo del Condono richiesto nel 2004, eventualmente fornendo ulteriori documenti richiesti frutto del cambiamento delle normative nei 12 anni trascorsi. Diversamente si dovrà procedere alla demolizione dell'abuso con successivo smaltimento rifiuti in discarica.

La risoluzione delle difformità presenti così come ipotizzata è suscettibile ovviamente ad ulteriori modifiche delle normative comunali e statali vigenti.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Tutti beni sono occupati e utilizzati dai debitori.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>ATTI</b>			
<b>Dal</b> <b>16/08/1951</b> <b>al</b>		<b><u>ATTO NOTARILE PUBBLICO: RINUNZIA DI USUFRUTTO,</u></b> <b><u>DONAZIONE E DIVISIONE</u></b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>



Arch. Maurizio Dalena  
Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte  
p.IVA 0719507722  
tel: 3284648296 fax: 0809080264  
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

22/12/2003	03/01/1920 (proprietà 1/1)			N°	N°	
		Notaio Gennaro Francesco Saverio Racanelli	16/08/1951	6262	4685	
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>				
		TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	Fabbricati	Trani	01/09/1951	26569	26574	
dal 18/02/2004 ad oggi	(1/3 proprietà)	<b><u>ATTO NOTARILE PUBBLICO: COMPRAVENDITA</u></b>				
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°	
		Notaio Lorenza Triola		400		
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>				
	(1/3 proprietà)	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		Terreni	Ceglie del Campo	18/02/2004		
dal 22/12/2003 ad oggi	(usufrutto)	<b><u>ATTO NOTARILE PUBBLICO: DONAZIONE</u></b>				
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°	
		Notaio Lorenza Triola				
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>				



Arch. Maurizio Dalena  
Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte  
p.IVA 0719507722  
tel: 3284648296 fax: 0809080264  
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

	(1/3 nuda proprietà)				
	(1/3 nuda proprietà)				
	(1/3 nuda proprietà)				
	<b>TIPO CATASTO</b>	<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GEN.</b>	<b>REG. PART.</b>
	Fabbricati	Bari	09/01/2004	58896	41471
dal 20/06/2008 ad oggi	(1/3 proprietà)	<b><u>ATTO NOTARILE PUBBLICO: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</u></b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>
	(2/9 proprietà)	Ufficio del Registro Bari			
	(2/9 proprietà)	<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>			
	(2/9 proprietà)				
	<b>TIPO CATASTO</b>	<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GEN.</b>	<b>REG. PART.</b>
	Terreni	Bari	10/10/2008	48144	32306

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

---

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contro la sig.ra \_\_\_\_\_ e i sig.ri \_\_\_\_\_, il bene sopra descritto è stato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

R.G. 10594 – R.P. 2039 del 04/03/2004

Pubblico ufficiale Notaio Lorenza Triola del 03/03/2004

Contro

Comunicazione n.1281 del 21/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2014

Cancellazione totale eseguita in data 03/04/2014

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

R.G. 15387 – R.P. 2937 del 26/03/2004

Pubblico ufficiale Notaio Lorenza Triola del 03/03/2004

Contro

Comunicazione n.1283 del 21/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2014

Cancellazione totale eseguita in data 03/04/2014

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

R.G. 14679 – R.P. 10537 del 08/04/2016.

Pubblico Ufficiale UFF.GIUD UNEP CORTE D'APPELLO del 03/03/2016



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

Contro

—

## **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SANATORIA OPERE ABUSIVE**

---

Non ci sono vincoli ed oneri condominiali di cui tener conto nella valutazione degli immobili.

Per quanto riguarda la diversa conformazione degli spazi interni sarà predisposta una C.I.L.A. con pagamento **di sanzione in quanto intervento di cui all'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001**. Tale sanzione è stabilita dal D.P.R. 380/2001 ed è pari ad **€ 1000,00** (euro mille/00).

Per la chiusura del lastrico solare, avendo chiuso su tutti i lati uno spazio coperto e quindi avendo realizzato maggiore volumetria, soltanto dopo aver accertato la disponibilità di volumetria residua sul lotto e il rispetto delle norme edilizie riportate nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di **Sannicandro (con particolare riferimento all'altezza massima degli edifici nella zona in oggetto)**, sarà possibile sanare l'abuso edilizio con opportuna pratica in sanatoria, S.C.I.A con pagamento di **sanzione in quanto intervento di cui all'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001**. La sanzione, stabilita sempre dal D.P.R. 380/2001 parte da un minimo di **€ 516,00** (euro cinquecentosedici/00) e aumenta a seconda **dell'abuso realizzato secondo quanto disposto in fase di analisi pratica da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari**.

Per quanto riguarda l'edificio realizzato sulla particella 1154, sarà possibile integrare la documentazione richiesta dal Comune di Sannicandro di Bari a corredo del Condono richiesto nel 2004, eventualmente fornendo ulteriori documenti richiesti frutto del cambiamento delle normative nei 12 anni trascorsi. **Diversamente si dovrà procedere alla demolizione dell'abuso con successivo smaltimento rifiuti in discarica**.

La risoluzione delle difformità presenti così come ipotizzata è suscettibile ovviamente ad ulteriori modifiche delle normative comunali e statali vigenti.

Secondo quanto sopra riportato e tenendo conto che alle sanzioni sopra descritte vanno aggiunti eventuali costi di segreteria comunali e le competenze professionali di un tecnico abilitato relativa sia alla redazione delle pratiche in sanatoria che di quelle di aggiornamento catastale si stima un costo complessivo utile per sanare gli abusi commessi, pari a **€ 7.000,00** (euro settemila/00).

## **STIMA DEL LOTTO A**

---

---

Il lotto A è costituito dai seguenti immobili:



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

**A.** L'immobile sito in c.da Calambra n.14 censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.IIa 1154 sub.1, risulta essere ancora in costruzione. Stando alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, per l'immobile in questione è stato richiesto il condono delle opere abusive realizzate con pratica n. prot. 1509 del 30/01/2004 avvalendosi della L. n. 326 del 24/11/2003. A causa della carenza della documentazione richiesta dall'ufficio tecnico comunale ad integrazione della domanda di condono presentata, la concessione in sanatoria non è stata concessa e durante il sopralluogo effettuato in data 11/07/2016, si è potuto appurare che l'immobile in oggetto versa nelle stesse condizioni (da sanare) in cui versava nel 2004 così come si evince dal confronto delle foto attuali con le foto allegate alla pratica del 2004.

L'abuso edilizio di cui sopra consiste nella realizzazione di una costruzione costituita da un piano fuori terra e realizzata con struttura mista, in muratura portante di tufo e pilastri in cls, mentre le coperture sono costituite da travi in legno sormontate da una lamiera grecata. L'immobile come precedentemente detto risulta essere incompiuto: è privo di impianti tecnologici e finiture di qualsiasi tipo (foto a-b-c-d-e-f)

**B.** L'immobile censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.IIa 144 sub.4., consistente in un'abitazione al piano rialzato con area pertinenziale scoperta circostante. Attraverso un piccolo percorso pedonale si accede al vano scale dell'immobile (foto 1). L'accesso all'appartamento avviene salendo una rampa di scale (foto 2). L'ingresso all'immobile avviene attraverso una porta in legno non blindata (foto 3). Superata quest'ultima, si accede ad un disimpegno (foto 4) privo di aerilluminazione naturale. Di qui, si prosegue verso il soggiorno-sala da pranzo con ampia cucina (foto 5-6) aventi affaccio sia verso nord che verso ovest. Alcune finestre situate lungo le pareti di tali ambienti consentono l'accesso al balcone esterno girante lungo i lati nord e ovest dell'edificio. A tale balcone si può accedere anche attraverso alcuni gradini direttamente comunicanti con il giardino circostante l'edificio.

Proseguendo verso l'ala sud dell'abitazione, si giunge prima al wc con affaccio verso est (foto 7) e poi alle due stanze da letto entrambe con affaccio verso sud e comunicanti con un balcone esterno (foto 8-9). Ritornando nel vano scala e scendendo nuovamente a quota terreno, è possibile proseguire verso la cantina situata al piano seminterrato (foto 10) costituita da un piccolo vano (foto 11-12) aerilluminato naturalmente tramite aperture orientate verso est e sud, ed un ampio sottoscala ad uso deposito.

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono di unica tipologia in tutte le stanze, fatta eccezione i servizi igienici. In entrambi i casi sono in gres porcellanato come anche i rivestimenti li



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

dove presenti **sulle pareti (wc e cucina)**. L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas esterna e bruciatura gpl e camino a legni situato nel soggiorno-sala da pranzo non collegato all'impianto di riscaldamento. Sono inoltre presenti split per l'aria condizionata, nella misura di uno per stanza. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compreso il wc. Le porte interne sono in legno compresa quella d'ingresso e le porte del piano cantina. Tutti gli infissi presenti sono in ferro non a taglio termico e sono dotati di zanzariere e persiane esterne. Le ringhiere dei balconi sono in ferro e la pavimentazione degli stessi in monocottura per esterni. L'impianto idrico-fognante e quello elettrico sono a norma, ma non di recente realizzazione. Lungo il balcone esterno, accessibile dalla cucina, è inoltre collocato l'attacco lavatrice.

Per quanto riguarda, l'area circostante pertinenziale, essa è adibita a giardino con pergolato in legno ubicato a nord lungo il prospetto principale dell'edificio (foto 18-19). L'intera area è recintata ed è accessibile da due diversi cancelli carrabili: il primo collega direttamente il fronte strada con l'abitazione (foto 27); il secondo invece conduce al retro dell'edificio e quindi ai terreni e agli immobili ivi ubicati (foto 28-29)

**C.** Al lastrico solare si accede tramite il vano scale comune di cui sopra (foto 13). Salendo le scale si giunge ad un pianerottolo dal quale si può accedere sia al lastrico solare che ad un vano ripostiglio creato nel vano scala stesso (foto 14). Secondo la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, con istanza di autorizzazione edilizia del 24/10/1997, è stata autorizzata la realizzazione di una tettoia metallica a parziale copertura del lastrico solare a condizione, secondo quanto riportato nella pratica stessa, che la su citata copertura rimanesse completamente aperta su tutti i lati. Allo stato attuale, dalla porta ubicata sul pianerottolo finale del vano scala si accede ad un vano deposito coperto da una tettoia metallica ma completamente chiuso su tutti i lati da pannelli in pvc e finestre montate sul parapetto di copertura esistente (foto 15). Da un'ulteriore porta ubicata lungo il lato nord di tale vano si accede infine alla restante parte del lastrico solare non coperta (foto 16-17).

**D.** L'immobile censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.lla 144 sub.5 è ubicato al piano seminterrato dell'edificio precedentemente descritto e vi si accede attraverso accesso indipendente ubicato lungo il prospetto nord su fronte strada, percorrendo una piccola rampa (foto 20). Il locale, destinato ad uso commerciale, è costituito da un vano principale aeroilluminato naturalmente da finestre collocate lungo la parete ovest e dalla porta d'ingresso lungo il lato nord (foto 21-22-23). Ad est tale vano è confinante con il vano scala che conduce ai piani superiori dell'edificio su citato. Proseguendo verso sud, si accede ad un disimpegno (foto 24)



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

lungo il quale si aprono due porte, la prima dà accesso un piccolo vano ad uso deposito con affaccio verso ovest (foto 25); la seconda invece conduce nel wc con affaccio verso sud (foto 26). **I pavimenti sono in marmette. L'impianto elettrico è a norma e di recente** installazione. I rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato. Il locale è dotato di impianto di ventilazione forzata.

**E.** Il foglio 17 p.lla 719 così come riportato al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari, è costituito da un terreno a prevalente destinazione uliveto. Sia in tale area che nella porzione di terreno **facente parte della particelle 144, ubicata nella zona retrostante l'edificio precedentemente** descritto, sono allocate strutture amovibili (gabbie e vasche gonfiabili) destinate alla coltivazione **di alcune specie arboree acquatiche e all'allevamento di specie volatili e marine, per** il quale i proprietari dichiarano di avere le dovute licenze (foto 30-31-32-33-34-35-36-37).

Atteso il contestuale pignoramento del diritto di usufrutto, della nuda proprietà e della piena proprietà relativamente a tutti i cespiti su descritti, questi vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La quantificazione del valore di mercato del cespite costituito dai beni al Fg 17 ptc 144 sub 2-4-5 con relativa area di pertinenza circostante è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con **l'utilizzo del metodo di** stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Tipologia: Abitazioni in villini
- Stato conservativo: normale
- **Valore di mercato: min. €/mq 900,00 - max. €/mq 1200,00**

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

$V_{ma}$  = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati **dell'Osservatorio** del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$  = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le **caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:**



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- $K_e$  = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- $K_i$  = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- $K_t$  = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- $K_p$  = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
$K_e$	0,35	0,175	0,35
$K_i$	0,25	0,125	0,20
$K_t$	0,25	0,125	0,175
$K_p$	0,15	0,075	0,10
	$\Sigma K_{max} = 1,00$	$\Sigma K_{min} = 0,5$	$\Sigma K = 0,775$

Il valore del bene da stimare vale il 77,5% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto **delle caratteristiche dell'immobile** delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso buone), della presenza di impianti a norma, **dell'immediata abitabilità dell'immobile**, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

$$1200 \text{ €/mq} \times 77,5\% = 930 \text{ €/mq}$$

Ne consegue che il valore di stima **dell'immobile** è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE COMPLESSIVO (€)
<b>Immobili al Fg 17 pct 144 sub 2-4-5 compresa area pertinenziale circostante</b>	<b>211,69</b>	<b>930,00</b>	<b>100%</b>	<b>196.871,70</b>
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO A(€)</b>				<b>196.871,70</b>

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- Valore di locazione: min. €/mq 2,9 - max. €/mq 4,1

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

Preso atto delle **caratteristiche dell'immobile delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso buone)**, della presenza di impianti a norma, dell'immediata abitabilità dell'immobile, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario per il calcolo del reddito lordo annuo dell'immobile:

<b>REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (<math>R_{L101}</math>)</b>	<b>8.071,74 €</b>
<b>PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (<math>S_{\%}</math>)</b>	<b>38,0 %</b>
<b>SPESE TOTALI ANNUE (<math>S_{101}</math>) (spese condominiali + spese di gestione + aliquote per imposte e tasse)</b>	<b>3.067,26 €</b>
<b>REDDITO LORDO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO (<math>R_N = R_{L101} - S_{101}</math>)</b>	<b>5004,48 €</b>
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>r</math>) *(calcolato sommando e sottraendo le caratteristiche positive e negative dell'edificio)</b>	<b>2%</b>
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>V_N = R_N / r</math>)</b>	<b>250.224,00 €</b>

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

<b>VALORE LOTTO A CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)</b>	<b>196.871,53€</b>
<b>VALORE LOTTO A CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)</b>	<b>250.224,00 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>223.547,76 €</b>

Da tale valore va decurtata la seguente aliquota:



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico:

219.511,76 € – 15% = 190.015,60 €

Va inoltre decurtata la somma di € 7000,00 (settemila/00 euro) a fronte delle spese da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, come esplicitato nei paragrafi "Regolarità edilizia" e "Vincoli ed oneri condominiali – Sanatoria opere abusive".

Ne consegue:

190.015,60 € - 7.000,00 € = **183.015,60 €**

Per quanto concerne la stima del terreno agricolo al Fg 17 ptc 719, sono stati considerati i valori agricoli medi della Provincia di Bari relativi all'anno 2012, con riferimento a quelli relativi alla regione agraria n.6 (Murge di Acquaviva). Nonostante non di recente formulazione, tali valori sono applicabili in quanto validi a tutti gli effetti secondo quanto riportato nella nota del B.U. n. 46 del 03/04/2014 che ha confermato i suddetti valori.

Secondo la tabella allegata a questa relazione, per la stima del terreno in agro di Sannicandro bisogna considerare un prezzo pari a 11.100,00 €/ha (undicimilacento/00 euro per ettaro)

	<b>SUPERFICIE (ha)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/ha)</b>	<b>QUOTA IN VENDITA</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO (€)</b>
<b>Terreno a prevalente destinazione uliveto (ptc 719)</b>	<b>0,1148</b>	<b>11.100,00</b>	<b>100%</b>	<b>1.274,28</b>

Per quanto riguarda la stima della ptc 1154, atteso che allo stato attuale, la particella è stata considerata come area incolta edificabile in quanto l'immobile che su di essa insiste è abusivo e non ancora condonato, quindi catastalmente inesistente, nella stima si è proceduto per comparazione con l'attuale valore di vendita di un terreno edificabile nella medesima zona omogenea, ricavato da un'indagine sull'andamento del mercato immobiliare del comune di Sannicandro di Bari, pari a 32 €/mq.

	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>VALORE DI VENDITA ATTUALE (€/mq)</b>	<b>QUOTA IN VENDITA</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO (€)</b>
<b>Area incolta edificabile zona C3</b>	<b>245,00</b>	<b>32,00</b>	<b>100%</b>	<b>7.840,00</b>





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

**Valore finale di stima LOTTO A :**

**183.015,60 € + 1.274,28 € + 7.840,00 € = 192.129,88 €**

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e delle relazioni dei singoli lotti al creditore precedente, **sig.re** , domiciliato presso lo studio dell'avv. Gregorio De Palma con sede in Bari alla via della Repubblica n. 82, a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e delle relazioni dei singoli lotti ai debitori, sig.ra e sig.ri , a mezzo raccomandata A/R n.1.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia e le relazioni dei singoli lotti, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 13/10/2016

Arch. Maurizio Dalena



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

---

➤ **LOTTO A** così costituito:

1. Area sita nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censita al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 1154 sub.1;
2. abitazione in villini sita nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censito al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.4, con relative aree scoperte e pertinenziali;
3. lastrico solare sito nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censito al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.2;
4. locale commerciale sito nel comune di Sannicandro di Bari, in c.da Calambra n.14, censito al NCEU dal Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.5.

**A.**L'immobile sito in c.da Calambra n.14 censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 1154 sub.1, risulta essere ancora in costruzione. Stando alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, per l'immobile in questione è stato richiesto il condono delle opere abusive realizzate con pratica n. prot. 1509 del 30/01/2004 avvalendosi della L. n. 326 del 24/11/2003. A causa della carenza della documentazione richiesta dall'ufficio tecnico comunale ad integrazione della domanda di condono presentata, la concessione in sanatoria non è stata concessa e durante il sopralluogo effettuato in data 11/07/2016, si è potuto appurare che l'immobile in oggetto versa nelle stesse condizioni (da sanare) in cui versava nel 2004 così come si evince dal confronto delle foto attuali con le foto allegate alla pratica del 2004.

L'abuso edilizio di cui sopra consiste nella realizzazione di una costruzione costituita da un piano fuori terra e realizzata con struttura mista, in muratura portante di tufo e pilastri in cls, mentre le coperture sono costituite da travi in legno sormontate da una lamiera grecata. L'immobile come precedentemente detto risulta essere incompiuto: è privo di impianti tecnologici e finiture di qualsiasi tipo (foto a-b-c-d-e-f)

**B.**L'immobile censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.4., consistente in un'abitazione al piano rialzato con area pertinenziale scoperta circostante. Attraverso un piccolo percorso pedonale si accede al vano scale dell'immobile (foto 1). L'accesso all'appartamento avviene salendo una rampa di scale (foto 2). L'ingresso all'immobile avviene attraverso una porta in legno non blindata (foto 3). Superata quest'ultima, si accede ad un



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

disimpegno (foto 4) privo di aeroilluminazione naturale. Di qui, si prosegue verso il soggiorno-sala da pranzo con ampia cucina (foto 5-6) aventi affaccio sia verso nord che verso ovest. Alcune finestre situate lungo le pareti di tali **ambienti consentono l'accesso al balcone esterno girante lungo i lati nord e ovest dell'edificio. A tale balcone si può accedere anche attraverso alcuni gradini direttamente comunicanti con il giardino circostante l'edificio.**

**Proseguendo verso l'ala sud dell'abitazione, si giunge prima al wc con affaccio verso est (foto 7) e poi alle due stanze da letto entrambe con affaccio verso sud e comunicanti con un balcone esterno (foto 8-9).**

Ritornando nel vano scala e scendendo nuovamente a quota terreno, è possibile proseguire verso la cantina situata al piano seminterrato (foto 10) costituita da un piccolo vano (foto 11-12) aeroilluminato naturalmente tramite aperture orientate verso est e sud, ed un ampio sottoscala ad uso deposito.

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono di unica tipologia in tutte le stanze, fatta eccezione i servizi igienici. In entrambi i casi sono in gres porcellanato come anche i rivestimenti lì **dove presenti sulle pareti (wc e cucina). L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas estrena e bruciatura gpl e camino a legni situato nel soggiorno-sala da pranzo non collegato all'impianto di riscaldamento. Sono inoltre presenti split per l'aria condizionata, nella misura di uno per stanza. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compreso il wc. Le porte interne sono in legno compresa quella d'ingresso e le porte del piano cantina. Tutti gli infissi presenti sono in ferro non a taglio termico e sono dotati di zanzariere e persiane esterne. Le ringhiere dei balconi sono in ferro e la pavimentazione degli stessi in monocottura per esterni. L'impianto idrico-fognante e quello elettrico sono a norma, ma non di recente realizzazione. Lungo il balcone esterno, accessibile dalla cucina, è inoltre collocato l'attacco lavatrice.**

Per quanto riguarda, l'area circostante pertinenziale, essa è adibita a giardino con pergolato in legno ubicato a nord lungo il prospetto principale dell'edificio (foto 18-19). L'intera area è recintata ed è accessibile da due diversi cancelli carrabili: il primo collega direttamente il fronte strada con l'abitazione (foto 27); il secondo invece conduce al retro dell'edificio e quindi ai terreni e agli immobili ivi ubicati (foto 28-29)

**C.**Al lastrico solare si accede tramite il vano scale comune di cui sopra (foto 13). Salendo le scale si giunge ad un pianerottolo dal quale si può accedere sia al lastrico solare che ad un vano ripostiglio creato nel vano scala stesso (foto 14). Secondo **la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, con istanza di autorizzazione edilizia del 24/10/1997, è stata**



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

autorizzata la realizzazione di una tettoia metallica a parziale copertura del lastrico solare a condizione, secondo quanto riportato nella pratica stessa, che la su citata copertura rimanesse completamente aperta su tutti i lati. Allo stato attuale, dalla porta ubicata sul pianerottolo finale del vano scala si accede ad un vano deposito coperto da una tettoia metallica ma completamente chiuso su tutti i lati da pannelli in pvc e finestre montate sul parapetto di copertura esistente (foto 15). **Da un'ulteriore porta ubicata lungo il lato nord di tale vano si accede infine alla restante parte del lastrico solare non coperta (foto 16-17).**

**D. L'immobile censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.Ila 144 sub.5 è ubicato al piano seminterrato dell'edificio precedentemente descritto e vi si accede attraverso accesso indipendente ubicato lungo il prospetto nord su fronte strada, percorrendo una piccola rampa (foto 20). Il locale, destinato ad uso commerciale, è costituito da un vano principale **aeroilluminato naturalmente da finestre collocate lungo la parete ovest e dalla porta d'ingresso lungo il lato nord (foto 21-22-23).** Ad est tale vano è confinante con il vano scala che conduce ai **piano superiori dell'edificio su citato. Proseguendo verso sud, si accede ad un disimpegno (foto 24)** lungo il quale si aprono due porte, la prima dà accesso un piccolo vano ad uso deposito con affaccio verso ovest (foto 25); la seconda invece conduce nel wc con affaccio verso sud (foto 26). **I pavimenti sono in marmette. L'impianto elettrico è a norma e di recente installazione. I rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato. Il locale è dotato di impianto di ventilazione forzata.****

**E.** Il foglio 17 p.Ila 719 così come riportato al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari, è costituito da un terreno a prevalente destinazione uliveto. Sia in tale area che nella porzione di terreno **facente parte della particelle 144, ubicata nella zona retrostante l'edificio precedentemente descritto, sono allocate strutture amovibili (gabbie e vasche gonfiabili) destinate alla coltivazione di alcune specie arboree acquatiche e all'allevamento** di specie volatili e marine, per il quale i proprietari dichiarano di avere le dovute licenze (foto 30-31-32-33-34-35-36-37).

- Al momento del sopralluogo **l'immobile è occupato** dai debitori.
- Atteso il contestuale pignoramento del diritto di usufrutto, della nuda proprietà e della proprietà relativamente a tutti i cespiti su descritti, questi vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- L'area su cui insistono i beni oggetto di pignoramento, distinta al catasto terreni e fabbricati al foglio 17 particella 144 e 719, ricade all'interno delle seguenti zone:
  - Piano Regolatore Generale: Zona residenziale di espansione C, sottozona C3 (nuova espansione residenziale) – comparto C09b.



**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- L'appezzamento non ricade in alvei fluviali attivi e aree golenali o in fascia di pertinenza fluviale del PAI approvato.
- Non ricade in alcuna area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al PPTR approvato.
- Non ricade in alcuna area soggetta a vincolo di Alta, Media o Bassa Pericolosità Idraulica del PAI approvato.

**Prezzo base d'asta: € 192.129,88 €**



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2016 DEL R.G.E. – LOTTO A**

**LOTTO A - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.129,88**

<b>LOTTO A</b>			
<b>UBICAZIONE</b>	Sannicandro di Bari – via Calambra n.14		
<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà <table border="1" data-bbox="874 790 1117 853"><tr><td><b>QUOTA</b></td><td>1/1</td></tr></table>	<b>QUOTA</b>	1/1
<b>QUOTA</b>	1/1		
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	Abitazione in villini – locale commerciale – lastrico solare e area di pertinenza circostante - terreno incolto edificabile - uliveto		
<b>DATI CATASTALI</b>	C.F. Fg. 17, Part. 144, Sub. 4, Categoria A7– Abitazioni in villini C.F. Fg. 17, Part. 144, Sub. 2, lastrico solare C.F. Fg. 17, Part. 144, Sub. 5, Categoria C1– negozi e botteghe C.F. Fg. 17, Part. 1154, Sub. 1, in corso di costruzione C.T.Fg. 17, Part 719, terreno uliveto		
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Buono: impianti a norma. Finiture comuni.		
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>A. L'immobile sito in c.da Calambra n.14 censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.lla 1154 sub.1, risulta essere ancora in <b>costruzione</b>. Stando alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, per l'immobile in questione è stato richiesto il condono delle opere abusive realizzate con pratica n. prot. 1509 del 30/01/2004 avvalendosi della L. n. 326 del 24/11/2003. A causa della carenza della <b>documentazione richiesta dall'ufficio tecnico comunale</b> ad integrazione della domanda di condono presentata, la concessione in sanatoria non è stata concessa e durante il sopralluogo effettuato in data 11/07/2016, si è potuto <b>appurare che l'immobile in oggetto versa nelle stesse condizioni</b> (da sanare) in cui versava nel 2004 così come si evince dal confronto delle foto attuali con le foto allegate alla pratica del 2004.</p> <p>L'abuso edilizio di cui sopra consiste nella realizzazione di una costruzione costituita da un piano fuori terra e realizzata con struttura mista, in muratura portante di tufo e pilastri in cls, mentre le coperture sono costituite da travi in legno sormontate da una lamiera grecata. L'immobile come precedentemente detto risulta essere incompiuto: è privo di impianti tecnologici e finiture di qualsiasi tipo (foto a-b-c-d-e-f)</p> <p>B. L'immobile censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.lla 144 sub.4., consistente in un'abitazione al piano rialzato con area</p>		



**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

pertinenziale scoperta circostante. Attraverso un piccolo percorso pedonale si accede al vano scale dell'immobile (foto 1). L'accesso all'appartamento avviene salendo una rampa di scale (foto 2). L'ingresso all'immobile avviene attraverso una porta in legno non blindata (foto 3). Superata quest'ultima, si accede ad un disimpegno (foto 4) privo di aeroilluminazione naturale. Di qui, si prosegue verso il soggiorno-sala da pranzo con ampia cucina (foto 5-6) aventi affaccio sia verso nord che verso ovest. Alcune finestre situate lungo le pareti di tali ambienti consentono l'accesso al balcone esterno girante lungo i lati nord e ovest dell'edificio. A tale balcone si può accedere anche attraverso alcuni gradini direttamente comunicanti con il giardino circostante l'edificio.

Proseguendo verso l'ala sud dell'abitazione, si giunge prima al wc con affaccio verso est (foto 7) e poi alle due stanze da letto entrambe con affaccio verso sud e comunicanti con un balcone esterno (foto 8-9).

Ritornando nel vano scala e scendendo nuovamente a quota terreno, è possibile proseguire verso la cantina situata al piano seminterrato (foto 10) costituita da un piccolo vano (foto 11-12) aeroilluminato naturalmente tramite aperture orientate verso est e sud, ed un ampio sottoscala ad uso deposito.

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono di unica tipologia in tutte le stanze, fatta eccezione i servizi igienici. In entrambi i casi sono in gres porcellanato come anche i rivestimenti lì dove presenti sulle pareti (wc e cucina).

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas esterna e bruciatura gpl e camino a legni situato nel soggiorno-sala da pranzo non collegato all'impianto di riscaldamento. Sono inoltre presenti split per l'aria condizionata, nella misura di uno per stanza. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compreso il wc. Le porte interne sono in legno compresa quella d'ingresso e le porte del piano cantina. Tutti gli infissi presenti sono in ferro non a taglio termico e sono dotati di zanzariere e persiane esterne. Le ringhiere dei balconi sono in ferro e la pavimentazione degli stessi in monocottura per esterni. L'impianto idrico-fognante e quello elettrico sono a norma, ma non di recente realizzazione. Lungo il balcone esterno, accessibile dalla cucina, è inoltre collocato l'attacco lavatrice.

Per quanto riguarda, l'area circostante pertinenziale, essa è adibita a giardino con pergolato in legno ubicato a nord lungo il prospetto principale dell'edificio (foto 18-19). L'intera area è recintata ed è accessibile da due diversi cancelli carrabili: il primo collega direttamente il fronte strada con l'abitazione (foto 27); il secondo invece conduce al retro dell'edificio e quindi ai terreni e agli immobili ivi ubicati (foto 28-29)

C. Al lastrico solare si accede tramite il vano scale comune di cui sopra (foto 13). Salendo le scale si giunge ad un pianerottolo dal quale si può accedere sia al lastrico solare che ad un vano ripostiglio creato nel vano scala stesso (foto 14).

Secondo la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, con istanza di autorizzazione edilizia del 24/10/1997, è stata autorizzata la realizzazione di una tettoia metallica a parziale copertura del lastrico solare a condizione, secondo quanto riportato nella pratica stessa, che la su citata copertura rimanesse completamente aperta su tutti i lati. Allo stato attuale, dalla porta ubicata sul pianerottolo finale del vano scala si accede ad un vano deposito coperto da una tettoia metallica ma completamente chiuso su tutti



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

i lati da pannelli in pvc e finestre montate sul parapetto di copertura esistente (foto 15). Da un'ulteriore porta ubicata lungo il lato nord di tale vano si accede infine alla restante parte del lastrico solare non coperta (foto 16-17).

D. L'immobile censito al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 17 p.la 144 sub.5 è ubicato al piano seminterrato dell'edificio precedentemente descritto e vi si accede attraverso accesso indipendente ubicato lungo il prospetto nord su fronte strada, percorrendo una piccola rampa (foto 20). Il locale, destinato ad uso commerciale, è costituito da un vano principale aeroilluminato naturalmente da finestre collocate lungo la parete ovest e dalla porta d'ingresso lungo il lato nord (foto 21-22-23). Ad est tale vano è confinante con il vano scala che conduce ai piano superiori dell'edificio su citato. Proseguendo verso sud, si accede ad un disimpegno (foto 24) lungo il quale si aprono due porte, la prima dà accesso un piccolo vano ad uso deposito con affaccio verso ovest (foto 25); la seconda invece conduce nel wc con affaccio verso sud (foto 26). I pavimenti sono in marmette. L'impianto elettrico è a norma e di recente installazione. I rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato. Il locale è dotato di impianto di ventilazione forzata.

E. Il foglio 17 p.la 719 così come riportato al NCEU del Comune di Sannicandro di Bari, è costituito da un terreno a prevalente destinazione uliveto. Sia in tale area che nella porzione di terreno facente parte della particelle 144, ubicata nella zona retrostante l'edificio precedentemente descritto, sono allocate strutture amovibili (gabbie e vasche gonfiabili) destinate alla coltivazione di alcune specie arboree acquatiche e all'allevamento di specie volatili e marine, per il quale i proprietari dichiarano di avere le dovute licenze (foto 30-31-32-33-34-35-36-37).

**VENDITA SOGGETTA  
AD IVA**

NO





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

---

### **Trascrizioni**

➤ **Pignoramento Immobiliare**

R.G. 14679 – R.P. 10537 del 08/04/2016.

Pubblico Ufficiale UFF. GIUD UNEP CORTE D'APPELLO del 03/03/2016

Contro



**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

**ALLEGATI**

---

---

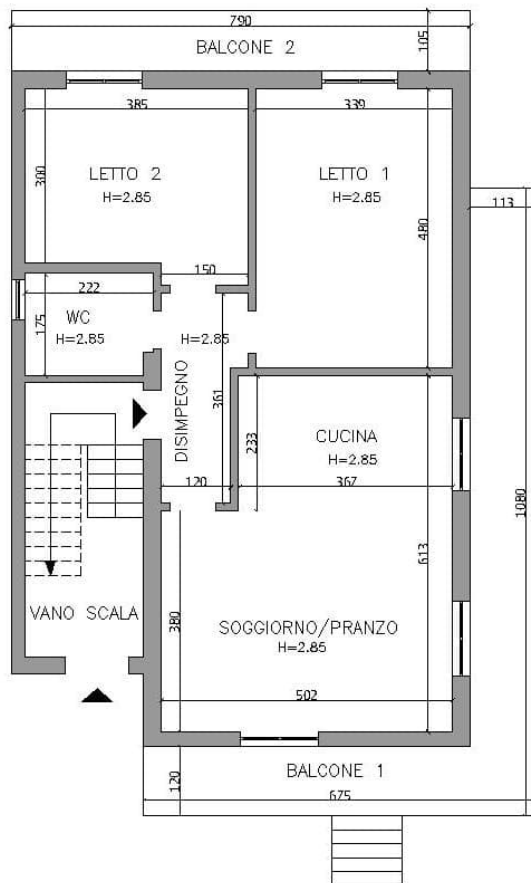


**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

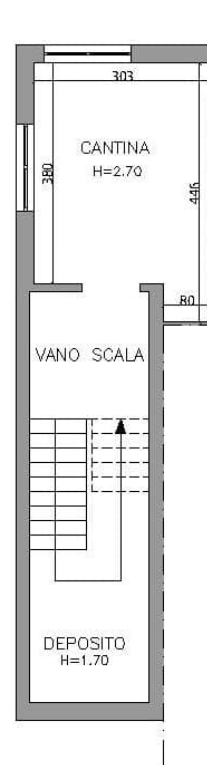
## RILIEVO

COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI  
C.DA CALAMBRA 14

FG. 17 PTC 144 SUB 4



PIANO RIALZATO



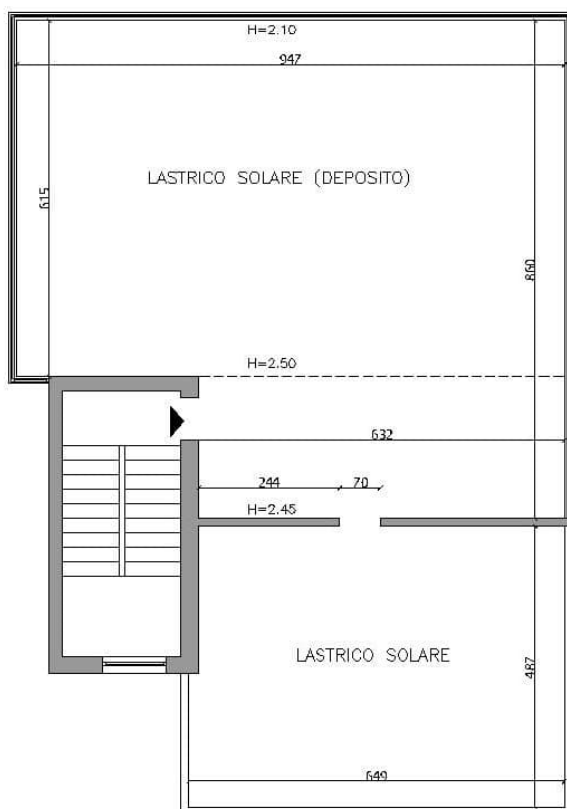
PIANO SEMINTERRATO



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI  
C.DA CALAMBRA 14

FG. 17 PTC 144 SUB 2



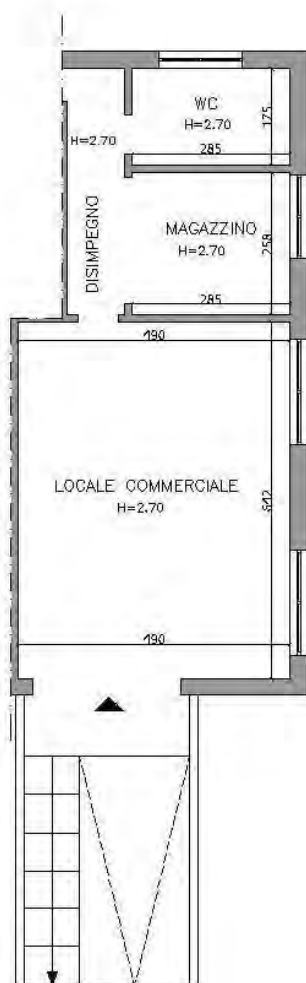
PIANO LASTRICO SOLARE



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI  
C.DA CALAMBRA 14

FG. 17 PTC 144 SUB 5



PIANO SEMINTERRATO

**N.B.**

**Per quanto attiene alle particelle 1154 4 719 si rimanda alla planimetria catastale e al foglio di mappa allegato alla relazione peritale generale.**



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---



FOTO a



FOTO b



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO c



FOTO d



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO e



FOTO f





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 4



FOTO 5



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



Foto 6



FOTO 7



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 8



FOTO 9



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 10

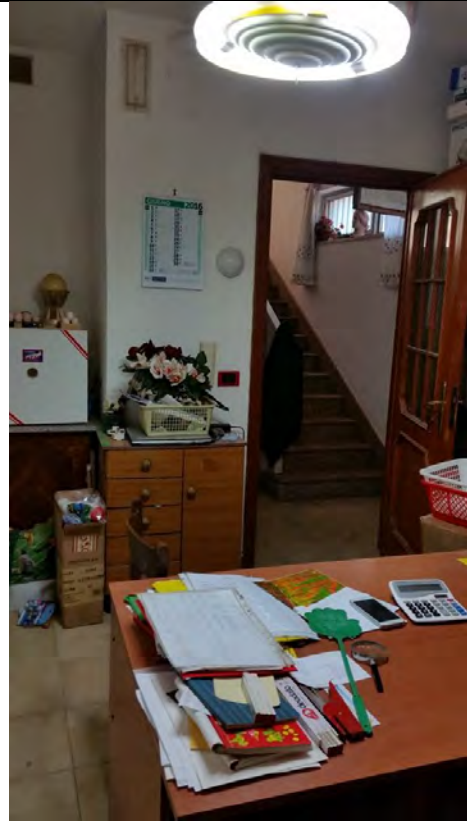


FOTO 11



FOTO 12



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 13



FOTO 14



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 15



Foto 16



Foto 17



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 18



FOTO 19





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 20



FOTO 21



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 22



FOTO 23



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 27



FOTO 28



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 29



FOTO 30



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 31



FOTO 32



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 33



FOTO 34



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 35



FOTO 36





**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Selva di Fasano n.75 | 70013 Castellana Grotte**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



FOTO 37